Kelana Megah Development Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Daerah, Kota Tinggi dan satu lagi

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO J-01(A)-190–06 TAHUN 2017
UMI KALTHUM, AHMADI ASNAWI DAN ZALEHA YUSOF HHMR
1 NOVEMBER 2018

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Pampasan — Bantahan terhadap jumlah pampasan — Perkara dirujuk kepada Mahkamah Tinggi untuk penentuan — Mahkamah Tinggi mengawardkan pampasan tambahan dan menolak tuntutan severance dan injurious affection — Sama ada hakim bicara yang bijaksana gagal membuat keputusan bebas — Sama ada terdapat pelanggaran prinsip natural justice and fair procedure — Sama ada hakim bicara yang bijaksana khilaf mengenai prinsip undang-undang untuk menilai jumlah pampasan

Ini adalah rayuan perayu berkaitan dengan keputusan Mahkamah Tinggi, Shah Alam, yang disampaikan pada 28 April 2017 berhubung dengan kes Rujukan Tanah No 15–62–03 Tahun 2013 dan enam kes yang lain. Rujukan Tanah No 15–62–03 Tahun 2013 (Rayuan Sivil No J-01(A)-190–06 Tahun 2017) akan didengar/dilitigasikan dan keputusannya dipersetujui mengikat enam kes rayuan yang lain. Perayu ialah pemilik berdaftar tujuh keping tanah pertanian yang membentuk satu tanah ladang pertanian yang dikenali sebagai Lot-Lot 74; 520; 672; 375(4); 837; 836; dan sebahagian dari Lot 1104, yang terletak di Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi, Johor ('tanah berjadual'). Tanah berjadual tersebut telah diambil balik oleh Pihak Berkuasa Negeri Johor di bawah s 3(1)(b) Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT 1960') untuk tujuan 'Pembangunan Loji Bersepadu Penapisan Minyak Dan Petrokimia (RAPID), Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi untuk Petroliam Nasional Bhd'. Dalam penyiasatan tanah yang berlangsung pada 3 September 2012, responden pertama telah mengawardkan wang pampasan sebanyak RM0.93 sekaki persegi atau RM100,000 satu hektar atau RM40,469 satu ekar untuk pengambilan tanah berjadual tersebut. Tuntutan perayu untuk *severance* dan *injurious affection* bagaimana pun telah ditolak oleh responden pertama. Terkilan dengan keputusan responden pertama tersebut, perayu telah memfailkan bantahan ke Mahkamah Tinggi melalui Borang N bertarikh 9 Oktober 2012. Asas bantahan adalah berkisar pada jumlah pampasan yang dikatakan tidak mencerminkan harga pasaran sebenar tanah berkenaan. Juru nilai perayu telah menganjurkan pampasan sebanyak RM739,205,831 manakala juru nilai kerajaan hanya mengesyorkan nilai pasaran untuk tanah yang diambil balik tersebut sebanyak RM114,964,890 sahaja. Mahkamah Tinggi mengawardkan kepada perayu pampasan tambahan sebanyak RM110

juta satu hektar sebagai nilai harga pasaran tanah berjadual tersebut atau bersamaan dengan pampasan tambahan global sebanyak RM11,496,500 untuk tanah berjadual tersebut. Mahkamah Tinggi juga tidak memberi sebarang award berhubung dengan tuntutan untuk *severance* dan *injurious affection* ke atas tanah yang berbaki tersebut atas alasan tuntutan-tuntutan tersebut tidak mempunyai sebarang justifikasi sama sekali. Isu-isu untuk penentuan adalah: (a) sama ada hakim bicara yang bijaksana gagal untuk membuat satu keputusan yang bebas berkaitan dengan isu kuantum; (b) sama ada terdapat pelanggaran prinsip *natural justice and fair procedure* di atas kegagalan responden-responden untuk membekalkan perayu dengan laporan penilaian pertama penilai kerajaan dalam prosiding di hadapan responden pertama; dan (c) sama ada hakim bicara yang bijaksana khilaf mengenai prinsip undang-undang yang digunakan untuk menilai amaun pampasan.

Diputuskan, menolak rayuan perayu dan mengekalkan keputusan hakim Mahkamah Tinggi:

(1) Hakim yang bijaksana telah meneliti serta mengambil maklum pendapat bersama pengapit-pengapitnya. Perihal hakim yang bijaksana bersetuju dengan pendapat pengapit-pengapit tidak membawa maksud bahawa hakim telah membuat keputusan bersama dengan pengapit-pengapit tersebut. Perkataan 'have considered ...' yang digunakan oleh hakim yang bijaksana juga hanya membawa maksud bahawa hakim tersebut telah memikirkan serta menimbangkan pendapat bersama tersebut dengan teliti dan penuh berhati-hati dan telah mengambil kira semua faktor dan isu yang relevan sebelum mencapai keputusannya sendiri. Keputusan yang disampaikan pada 28 April 2017 tersebut telah dibuat oleh hakim yang bijaksana seorang diri tanpa penglibatan pengapit-pengapit tersebut. Penglibatan pengapit-pengapit tersebut berakhir sebaik sahaja mereka menurunkan pendapat bersama mereka secara bertulis seperti kehendak s 40C APT 1960 (lihat perenggan 33–34 & 38).

(2) Dalam prosiding rujukan tanah, laporan penilaian yang difailkan dalam penyiasatan tanah di hadapan Pentadbir Tanah tidak relevan dan tidak juga mengikat Mahkamah Tinggi. Laporan penilaian yang disediakan oleh penilai kerajaan ('GV1') yang dicanangkan oleh peguam bela perayu yang bijaksana termasuk dalam kategori tidak relevan kerana GV1 tersebut tidak pernah difailkan dan melalui proses seperti yang dikehendaki oleh perenggan 3 Jadual Ketiga. Kehadiran tuan tanah semasa pendengaran siasatan tanah di hadapan pentadbir tanah tanpa laporan tentang nilai pasaran tanah yang diambil balik tersebut untuk menyokong tuntutan tuan tanah, tidak mewujudkan sebarang prejudis kepada tuan tanah memandangkan perayu hadir bersama peguamnya semasa penyiasatan tanah tersebut dan telah memberi keterangan berkenaan dengan tanah berjadual tersebut. Prosiding mahkamah rujukan tanah bukanlah forum yang betul untuk perayu mencabar

perilaku responden pertama dalam penyiasatan tanah tersebut kerana pertimbangan mahkamah rujukan tanah berkaitan dengan bantahan yang diunjurkan oleh tuan tanah melalui pengemukaan Borang N yang diperuntukkan di bawah s 37(1) APT 1960. Hakim yang bijaksana adalah betul apabila beliau hanya menyantuni bantahan perayu seperti yang terkandung dalam Borang N yang difailkan oleh perayu (lihat perenggan 53, 58 & 61–63).

(3) Tuntutan perayu berkenaan *injurious affection* kerana dikatakan perayu dikehendaki untuk menyediakan zon penimbal seluas 500m di atas tanah berbaki tidak mempunyai asas. Perayu juga tidak mengemukakan keterangan yang menunjukkan nilai pasaran tanah berbaki tersebut sebelum dan selepas tanah berjadual diambil balik. Perayu tidak boleh bergantung kepada development order yang diisukan dalam tahun 2000 sebagai tanda aras untuk menilai kerosakan yang dialami oleh tanah berbaki akibat dari *severance* dan *injurious affection* yang dikatakan tersebut kerana *development order* berkenaan telah luput. Tidak ada keterangan yang menunjukkan perayu berhasrat atau telah berusaha untuk menghidupkan kembali projek untuk membangunkan tanah berkenaan sebagaimana diluluskan oleh development order tersebut. Maka, perayu tidak boleh menggunakan *development order* yang sudah luput itu untuk dijadikan asas untuk menilai kerosakan ke atas tanah berbaki akibat dari *severance* dan *injurious affection* yang dikatakan tersebut (lihat perenggan 78, 80 & 82–83).

(4) Penilai perayu gagal untuk mengemukakan keterangan berkenaan dengan apa-apa kesan negatif yang menimpa ladang tersebut akibat dari pengambilan balik tanah berjadual. Perayu tidak mengemukakan keterangan bahawa tanah berbaki tersebut telah mengalami *injurious affection* akibat daripada kegunaan tanah berjadual yang diambil balik tersebut atau akibat daripada kegunaan yang dicadangkan di atas tanah berjadual tersebut. Maka, tuntutan untuk *severance* dan *injurious affection* ke atas tanah berbaki berkenaan tidak ada kewajaran sama sekali (lihat perenggan 86–88).

[English summary

This was an appeal of the appellant regarding the decision of the High Court, Shah Alam, which was delivered on 28 April 2017 in relation to the case of Land Reference No 15–62–03 of 2013 and six other cases. Land Reference No 15–62–03 of 2013 (Civil Appeal No J-01(A)-190–06 of 2017) will be heard/litigated and the decision was agreed to bind the other six appeal cases. The appellant was the registered owner of seven pieces of agricultural land that forms an agricultural farm land known as Lots 74; 520; 672; 375(4); 837; 836; and part of Lot 1104, located in Mukim Pengerang, Kota Tinggi District, Johor ('scheduled land'). The scheduled land was recalled by the State Authority of Johor under s 3(1)(b) of the Land Acquisition Act 1960 ('the Act') for the

purpose of 'Pembangunan Loji Bersepadu Penapisan Minyak Dan Petrokimia (RAPID), Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi untuk Petroliam Nasional Bhd'. In the land survey taking place on 3 September 2012, the first respondent was awarded compensation money of RM0.93 per square foot or RM100,000 per hectare or RM40,469 per acre for the acquisition of the scheduled land. The appellant's claim for severance and injurious affection had been rejected by the first respondent. Aggrieved with the decision of the first respondent, the appellant has filed an objection to the High Court via Form N dated 9 October 2012. The fundamental for the objection was regarding the amount of compensation that was allegedly not reflecting the actual market price of the land. The appellant's valuer proposed the compensation of RM739,205,831 while the government's valuer only recommended the market value for the acquisitioned land of RM114,964,890 only. The High Court granted the appellant an additional compensation of RM110m per hectare as the market value of the scheduled land or equivalent to an additional global compensation of RM11,496,500 for the scheduled land. The High Court also did not award any award in relation to the claim for severance and injurious affection on the said land on the grounds that such claims did not have any justification. The issues for determination were: (a) whether the learned judge failed to make an independent decision relating to quantum issues; (b) whether there was a violation of the principle of natural justice and fair procedure on the failure of the respondents to supply the appellant with the first evaluation report of the government valuer in the proceedings before the first respondent; and (c) whether the learned judge erred on the principle of law used to assess the amount of compensation.

Held, dismissing the appellant's appeal and maintaining the decision of the High Court judge:

(1) The learned judge had reviewed and took note on the opinions of the adjutant. Regarding the learned judge agreeing with the opinion of the adjutant did not meant that the judge had made a joint decision with the adjutant. The word 'have considered ...' used by the learned judge also implied that the judge had thought and considered the joint opinion carefully and full of caution and had taken into account all relevant factors and issues before reaching his own decision. The decision delivered on 28 April 2017 were made by the learned judge alone without the involvement of the adjutant. The involvement of the adjutant ended as soon as they put dowen their joint opinion in writing as required by s 40C of the Act (see paras 33–34 & 38).

(2) In land reference proceeding, the evaluation report filed in the land survey before the land administrator was irrelevant and should not be binding on the High Court. The evaluation report prepared by the government valuer ('GV1') proclaimed by the appellant's learned solicitor was included in the irrelevant category as GV1 had never been

filed and through the process as required by para 3 of the Third Schedule. The presence of the landlord at the hearing of the land investigation before the land administrator without reports of the market value of the acquisitioned land to support the landlord's claim did not create any prejudice to the landlord as the appellant was present with his lawyer during the investigation of the land and had given evidence in respect of the scheduled land. Proceedings of the land reference court was not the right forum for the appellant to challenge the behaviour of the first respondent in the investigation of the land due to the consideration of the land reference court in relation to the objections alleged by the landlord by the submission of Form N provided under s 37(1) of the Act. The learned judge was right when he only complied with the appellant's objection as contained in Form N filed by the appellant (see paras 53, 58 & 61–63).

(3) The appellant's claim for injurious affection to say that the appellant was required to provide a buffer zone of 500m on the remaining land had no basis. The appellant also did not produce evidence showing the market value of the remaining land before and after the scheduled land was acquisitioned. The appellant could not rely on the development order issued in 2000 as a benchmark for assessing the damage suffered by the remaining land due to the alleged severance and injurious affection as the development order had expired. There was no evidence that the appellant intended or had attempted to revive the project to develop the land as approved by the development order. Thus, the appellant could not use the expired development order to be the basis for assessing the damage to the land in question due to the alleged severance and injurious affection (see paras 78, 80 & 82–83).

(4) The appellant's valuer failed to produce evidence in respect of any negative consequences affecting the estate as a consequence of the acquisition of the scheduled land. The appellant did not provide the evidence that the remaining land had experienced injurious affection resulting from the use of the acquisitioned scheduled land or as a result of the proposed use on the scheduled land. Hence, the claim for severance and injurious affection on the remaining land was not reasonable at all (see paras 86–88).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pampasan, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 2345–2404.

Kes-kes yang dirujuk

Datuk Dr Murugasu Sockalingam & Anor v Superintendent of Lands and Surveys, First Division, Sarawak [1983] 2 MLJ 336, MP (dirujuk)

Ng Kim Moi (P) & Ors v Pentadbir Tanah Daerah, Seremban, Negeri Sembilan

Darul Khusus (Negeri Sembilan Township Sdn Bhd & Anor, proposed intervenors) [2004] 3 MLJ 301, MR (dirujuk)

Semenyih Jaya Sdn Bhd v pentadbir tanah Daerah Hulu Langat and another case [2017] 3 MLJ 561; [2017] 5 CLJ 526, MP (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 3(1)(b), 4, 8, 9A, 37(1), 40C, 40D, 45(1A), 47(1), (3), Bahagian V, Jadual Pertama, Jadual Ketiga, Borang A, D, G, H, K, N

Perlembagaan Persekutuan perkara 121

Rayuan daripada: Rujukan Tanah No 15–62–03 Tahun 2013, 15–63–03 Tahun 2013, 15–64–03 of 2013, 15–65–03 of 2013, 15–66–03 Tahun 2013, 15–67–03 Tahun 2013 dan 15–68–03 Tahun 2013 (Mahkamah Tinggi, Johor Bahru)

Cyrus Das (Celine Chelladurai dan Oommen Kurien bersamanya) (Celine & Oommen) bagi pihak perayu.

Abdul Malik bin Ayob (Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri Johor, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Johor) bagi pihak responden pertama.

Khoo Guan Huat (Vijay Raj dan Tan Hui Wen bersamanya) (Skrine) bagi pihak responden kedua.

Ahmadi Asnawi HMR:

[1] Ini adalah rayuan Kelana Megah Development Sdn Bhd ('perayu') berkaitan dengan keputusan Mahkamah Tinggi, Shah Alam, yang disampaikan pada 28 April 2017 berhubung dengan kes Rujukan Tanah No 15–62–03 Tahun 2013 dan enam kes yang lain.

[2] Mahkamah Tinggi secara dasarnya telah mengekalkan sebahagian besar daripada keputusan responden pertama dalam penyiasatan tanah (*land enquiry*) yang berlangsung pada 3 September 2012.

[3] Di Mahkamah Tinggi, ketiga-tiga pihak telah bersetuju hanya Rujukan Tanah No 15–62–03 Tahun 2013 (di Mahkamah Rayuan dikenali sebagai Rayuan Sivil No J-01(A)-190–06 Tahun 2017) akan dilitigasikan dan keputusannya akan mengikat enam kes rujukan tanah yang lain iaitu kes-kes No 15–63–03 Tahun 2013; 15–64–03 Tahun 2013; 15–65–03 Tahun 2013; 15–66–03 Tahun 2013; 15–67–3 Tahun 2013; dan 15–68–03 Tahun 2013 (di Mahkamah Rayuan dikenali sebagai Rayuan Sivil No No J-01(A)-191–06 Tahun 2017; J-01(A)-192–06 Tahun 2017; J-01(A)-193–06 Tahun 2017; J-01(A)-194–06 Tahun 2017; J-01(A)-195–06 Tahun 2017; dan J-01(A)-196–06 Tahun 2017 masing-masingnya).

[4] Pendekatan yang sama juga dipakai di hadapan kami yang mana Rujukan Tanah No 15–62–03 Tahun 2013 (Rayuan Sivil No J-01(A)-190–06 Tahun 2017) akan didengar/dilitigasikan dan keputusannya dipersetujui mengikat enam kes rayuan yang lain seperti diperincikan di perenggan tiga di atas.

LATAR BELAKANG DAN FAKTA KES

[5] Perayu ialah pemilik berdaftar tujuh keping tanah pertanian yang membentuk satu tanah ladang pertanian (*estate*) yang dikenali sebagai Lot-Lot 74; 520; 672; 375(4); 837; 836; dan sebahagian dari Lot 1104, yang terletak di Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi, Johor ('tanah berjadual').

[6] Tanah berjadual tersebut telah diambil balik (*acquired*) oleh Pihak Berkuasa Negeri Johor ('PBN') di bawah s 3(1)(b) Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) ('APT 1960') untuk tujuan 'Pembangunan Loji Bersepadu Penapisan Minyak Dan Petrokimia (RAPID), Mukim Pengerang, Daerah Kota Tingi untuk Petroliam Nasional Bhd'.

[7] Notifikasi mengenai pengambilan tanah yang dicadangkan tersebut di bawah s 4 APT 1960 melalui Borang A telah dilakukan melalui *warta (gazette)* Kerajaan Negeri Johor No 11184 pada 13 Oktober 2011 ('*warta* s 4').

[8] Pengisytiharan pengambilan tanah yang dicadangkan tersebut di bawah s 8 APT 1960 melalui Borang D, Akta yang sama telah dibuat melalui *Warta* Kerajaan Negeri Johor No 5902 pada 19 Julai 2012 ('*warta* s 8').

[9] Tanah Berjadual tersebut keseluruhannya berkeluasan 1,149.6487 hektar (2,840.8394 ekar).

[10] Dalam penyiasatan tanah yang berlangsung pada 3 September 2012, responden pertama telah mengawardkan, melalui Borang G dan Borang H, wang pampasan sebanyak RM0.93 sekaki persegi atau RM100,000 satu hektar atau RM40,469 satu ekar untuk pengambilan tanah berjadual tersebut.

[11] Tuntutan perayu untuk *severance* dan *injurious affection* bagaimana pun telah ditolak oleh responden pertama.

[12] Borang K APT 1960, untuk diambil milik (*possession*) tanah berjadual tersebut bertarikh 8 Oktober 2012 telah disempurnakan ke atas perayu. Tanah berjadual tersebut sekarang ini menjadi milik kerajaan negeri untuk diberi milik semula (*alienate*) kepada responden kedua sebagai tanah industri untuk tempoh 60 tahun.

[13] Terkilan dengan keputusan responden pertama tersebut, perayu telah memfailkan bantahan ke Mahkamah Tinggi melalui Borang N bertarikh 9 Oktober 2012. Asas bantahan adalah berkisar pada jumlah pampasan yang dikatakan tidak mencerminkan harga pasaran sebenar tanah berkenaan.

[14] Dalam pendengaran di hadapan Mahkamah Tinggi, perayu, melalui juru nilainya telah mengunjurkan pampasan sebanyak RM739,205,831 yang terdiri daripada:

(a) penilaian untuk Lot-Lot 520, 672, 836 dan 837 mengikut (*in accordance*) *warta* s 4 bertarikh 13 Oktober 2011 berjumlah RM26,357,679;

(b) penilaian untuk Lot-Lot 74, 375(4) dan sebahagian dari Lot 1104 mengikut *warta* s 8 bertarikh 19 Julai 2012 berjumlah RM628,491,231; dan

(c) tuntutan untuk *severance* dan *injurious affection* bagi tanah berbaki seluas 1,800,4372 ekar berjumlah RM83,132,662.

[15] Sementara itu, juru nilai kerajaan (responden pertama) hanya mengesyorkan nilai pasaran untuk tanah yang diambil balik tersebut sebanyak RM114,964,890 sahaja. Tuntutan untuk *severance* ditolak kerana tidak dituntut atau dikuantifikasikan. Pampasan untuk *injurious affection* juga ditolak kerana tanah berbaki tersebut tidak mengalami sebarang *injurious affection*.

[16] Mahkamah Tinggi dalam keputusannya pada 28 April 2017 telah mengawardkan kepada perayu pampasan tambahan sebanyak RM110,000,000 satu hektar sebagai nilai harga pasaran tanah berjadual tersebut atau bersamaan dengan pampasan tambahan global sebanyak RM11,496,500 untuk tanah berjadual tersebut.

[17] Mahkamah Tinggi juga tidak memberi sebarang award berhubung dengan tuntutan untuk *severance* dan *injurious affection* ke atas tanah yang berbaki tersebut atas alasan tuntutan-tuntutan tersebut tidak mempunyai sebarang justifikasi sama sekali.

RAYUAN PERAYU

[18] Pihak perayu telah mengunjurkan tiga alasan rayuan berikut:

(i) hakim bicara yang bijaksana gagal untuk membuat satu keputusan yang bebas (*independent*) berkaitan dengan isu kuantum selaras dengan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v pentadbir tanah Daerah Hulu Langat and another case* [2017] 3 MLJ

561; [2017] 5 CLJ 526 ('kes *Semenyih Jaya*');

(ii) pelanggaran prinsip *natural justice and fair procedure* di atas kegagalan responden-responden untuk membekalkan perayu dengan laporan penilaian pertama penilai kerajaan dalam prosiding di hadapan responden pertama; dan

(iii) hakim bicara yang bijaksana khilaf mengenai prinsip undang-undang yang digunakan untuk menilai amaun pampasan.

KEPUTUSAN KAMI

Alasan rayuan (i) – Kegagalan untuk membuat keputusan yang bebas

[19] Sehubungan dengannya, peguam bela yang bijaksana telah menarik perhatian kami kepada keputusan hakim bicara yang bijaksana yang dicerminkan di bawah s 47(1) dan (3) APT 1960, seperti yang terkandung di Tab 8, ms 90–91, ikatan teras bersama ('ITB'), Jld 1. Dalam keputusan yang ditandatangani oleh hakim bicara yang bijaksana berserta dengan dua orang pengapit tersebut, hakim bicara menyatakan (di ms 90) seperti yang berikut:

> I have considered this joint opinion of both the learned assessors. Having considered the joint opinion vis-a-vis the evidence tendered before us, I see no reason to depart or disagree. I hereby award as follows:
>
> ...

[20] Peguam bela yang bijaksana juga memetik alasan penghakiman di perenggan 40, ms 26, Tab 9, di mana hakim bicara yang bijaksana menyatakan seperti yang berikut:

> [40] Having discussed with the Assessors, I agreed Comparable 1 by the Respondents' valuer is preferred. We therefore agreed to award the Applicant:
>
> ...

[21] Peguam bela berhujah, petikan-petikan di atas menunjukkan bahawa hakim bicara yang bijaksana telah membuat keputusan berkenaan dengan kuantum tersebut secara bersamaan (*jointly*) dengan pengapit-pengapitnya dan tidak membuatnya secara bebas seperti yang diputuskan dalam kes *Semenyih Jaya*. Dengan itu keputusan Mahkamah Tinggi tersebut tidak boleh dipertahankan.

[22] Menurut peguam bela yang bijaksana, pendapat (*opinion*) para pengapit hendaklah diberikan secara bertulis seperti kehendak s 40C APT 1960. Selepas itu, selaras dengan keputusan dalam kes *Semenyih Jaya*, pengapit-pengapit sewajarnya keluar dari proses membuat keputusan tersebut.

Tetapi perkara ini tidak berlaku dalam kes semasa. Seperti ditunjukkan dalam perenggan 40, ms 26, alasan penghakiman di atas, pengapit-pengapit masih bersama hakim bicara yang bijaksana dalam membuat keputusan tersebut apabila hakim bicara menyatakan *'... We therefore agreed to award the Applicant ...'* . Jika pengapit-pengapit tidak bersama, perkataan tersebut sepatutnya berbunyi *'... I therefore agreed to award the Applicant ...'.*

[23] Peguam bela pada akhirnya menghujahkan bahawa hakim bicara yang bijaksana gagal mengikuti garis panduan sebagaimana dibentangkan dalam kes *Semenyih Jaya* tetapi telah membuat keputusan yang selaras dengan s 40D APT 1960, yang telah dibatalkan oleh kes *Semenyih Jaya* tersebut.

[24] Pada hemat kami, kes *Semenyih Jaya* memuktamadkan bahawa penentuan (*determination)* berkenaan dengan pampasan yang perlu dibayar dalam prosiding rujukan tanah yang melibatkan pengambilan balik tanah merupakan satu penilaian kehakiman (*judicial assessment*) di mana kuasa untuk mengawardkan pampasan untuk pengambilan balik tanah tersebut adalah kuasa kehakiman (*judicial power*) yang sewajarnya dilaksanakan oleh hakim seorang dan bukan pihak lain. Oleh itu pelaksanaan kuasa kehakiman oleh seseorang yang tidak berkelayakan atau bukan kehakiman seperti diperuntukkan di bawah s 40D APT 1960, menjadikan pelaksanaannya ultra vires perkara 121 Perlembagaan Persekutuan. Seksyen 40D memperuntukkan bahawa amaun pampasan untuk diawardkan hendaklah amaun yang diputuskan oleh pengapit-pengapit. Dengan itu Mahkamah Persekutuan mendapati bahawa s 40D tersebut ultra vires Perlembagaan Persekutuan dan sewajarnya dibatalkan (*should be struck down*).

[25] Hanya hakim seorang yang wajar mengarahkan mindanya dan seterusnya menentukan (*determine*) isu-isu di hadapannya, berdasarkan kepada nasihat yang diberikan oleh pengapit-pengapitnya.

[26] Seterusnya hakim bicara tidak boleh sewenang-wenangnya *rubber stamp* keputusan pengapit-pengapitnya tetapi mestilah berpuas hati bahawa pengapit-pengapit, dalam memberi pandangan (*opinion*), telah mengambil kira semua perkara-perkara yang relevan. Pendek kata pengapit-pengapit tidak boleh menjadi pihak atau turut mengambil bahagian dalam proses membuat keputusan tersebut.

[27] Kami mengambil maklum bahawa keputusan kes *Semenyih Jaya* telah diberikan pada 28 April 2017 dan keputusan (*decision*) dalam kes semasa telah diberikan kira-kira satu minggu kemudian, pada 28 April 2017. Dengan itu pendengaran kes ini yang mengambil beberapa waktu telah dilakukan mengikut format di bawah s 40D APT 1960, di mana kedua-dua pengapit

menjadi pembuat keputusan (*decision makers*) ke atas kuantum pampasan yang perlu diawardkan.

[28] Oleh kerana s 40D tersebut telah dibatalkan kerana ultra vires Perlembagaan Persekutuan, dan oleh kerana keputusan Mahkamah Persekutuan tersebut telah mengisytiharkan bahawa pembatalan seksyen tersebut hanya mempunyai kesan prospektif, di mana ia hanya mengikat kes-kes yang *pending* di mahkamah, maka keputusan Mahkamah Tinggi tersebut sepatutnya dibuat dengan mengambil kira bahawa s 40D tidak lagi mempunyai kuat kuasa undang-undang dan hakim bicara sewajarnya merujuk kepada garis panduan yang diberikan oleh Mahkamah Persekutuan apabila s 40D tersebut dibatalkan sementara menanti penggubalan s 40D yang baru. Seterusnya, hakim bicara mesti mengambil tindakan bahawa hanya beliau seorang sahaja yang membuat keputusan berhubung dengan kuantum pampasan yang diawardkan tersebut.

[29] Selanjutnya, di ms 565, Mahkamah Persekutuan telah menurunkan senario (garis panduan) berikut jika s 40D dibatalkan:

> [116] What then would the consequence be if s 40D of the Act is struck down?
>
> Since the preceding ss 40A, 40B and 40C of the Act are not impugned, a proposed new s 40D would have to be put in place, without affecting the efficacy and legality of ss 40A, 40B and 40C. The new s 40D of the Act would have to take into account the following:
>
> > Any objection as against the amount of compensation awarded by the Land Administrator would continue to be determined by a judge sitting in a Land Reference Court. The provision of sub-s 36(4) of the Act is to be given full effect. Only that this time, the role of the assessors would have to be redefined.
>
> [117] In this new provision the assessors are expected to listen to the proceedings and evaluate the evidence. They may also be required to answer any questions of fact within their competence, consonant with their role as advisors under sub-s 40(2) of the Act.
>
> [118] At the end of the proceedings, they are required to give their opinion as to the appropriate amount of compensation to be awarded in a particular case.
>
> [119] At the conclusion of the proceedings, it is requisite under s 40C of the Act that they put their opinion in writing as to the appropriate amount of compensation to be awarded in a particular case.
>
> [120] It is then for the judge and the judge alone to deliberate on the issue of quantum before him, after taking into account all the issues.
>
> [121] In so doing, it is not uncommon for the judge to give weight to the opinion of the assessors, for as experts in valuation of property, their opinion stand persuasively to be considered by the judge.

> [122] However, the assessors have no more role as soon as they put their opinion in writing. At the risk of tedium, it bears repeating that it is for the judge and the judge alone to exercise his mind and determine the issues before him, based on the advice given by the assessors.
>
> [123] It is reiterated that the opinion of the assessors are not binding on the judge. In the event the assessors disagree (as between themselves regarding the amount of compensation to be awarded in a particular case), the judge may, after considering both opinions, elect to consider which of the two opinions in his view is appropriate in the circumstances of the case.However, he is not bound by either one of the opinions. Should the judge finds himself in disagreement with the opinion of both the assessors, he is at liberty to decide the matter, giving his reasons for so doing. These then are to be made clear in place in the proposed new s 40D.

[30] Maka, isu material yang berbangkit ialah sama ada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Semenyih Jaya* tersebut telah diterjemahkan oleh hakim yang bijaksana dalam kes semasa vide keputusan yang dicerminkan di bawah s 47(1) dan (3)APT 1960 bertarikh 28 April 2017?

[31] Kami mengambil maklum bahawa notis rayuan perayu adalah berkenaan dengan keputusan yang disampaikan pada 28 April 2017 di bawah s 47(1) dan (3)APT 1960 — seperti di Tab 8, ms 90, ITB, Jld 1.

[32] Kami kembali menghalusi apa yang diputuskan oleh hakim yang bijaksana pada tarikh tersebut, iaitu:

> I have considered the joint opinion of the accessors. Having considered the joint opinion vis-a-vis the evidence tendered before us, I see no reason to depart or disagree. I hereby award as follows: ...

[33] Pada hemat kami penzahiran di atas menunjukkan bahawa hakim yang bijaksana telah meneliti serta mengambil maklum pendapat bersama (*joint opinion*) pengapit-pengapitnya. Beliau kemudiannya telah menyemak pendapat bersama tersebut dengan keterangan-keterangan yang telah dikemukakan oleh kedua-dua perayu dan responden. Pada akhirnya, beliau bersetuju dengan pendapat pengapit-pengapit tersebut, lalu menyampaikan awardnya. Kami berpendapat ini merupakan keputusan beliau seorang. Perihal hakim yang bijaksana bersetuju dengan pendapat pengapit-pengapit tidak membawa maksud bahawa hakim telah membuat keputusan bersama (*jointly*) dengan pengapit-pengapit tersebut.

[34] Hakim yang bijaksana telah *apply* mindanya kepada isu-isu yang berbangkit dan keterangan yang wujud di hadapannya dan telah membuat satu keputusan yang bebas, konsisten dengan apa yang dianjurkan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Semenyih Jaya*. Perkataan '*have considered* ...' yang digunakan oleh hakim yang bijaksana juga tidak membawa maksud

pengapit-pengapit tersebut telah bersama-sama membuat keputusan dengan hakim. Ia hanya membawa maksud bahawa hakim tersebut telah memikirkan serta menimbangkan pendapat bersama tersebut dengan teliti dan penuh berhati-hati dan telah mengambil kira semua faktor dan isu yang relevan sebelum mencapai keputusannya sendiri. Tidak menjadi satu kesalahan bagi hakim untuk mengambil kira (*consider*) pendapat pengapit-pengapitnya sebelum membuat keputusannya. Mahkamah Persekutuan dalam kes *Semenyih Jaya* juga tidak menghalang, malah menggalakkan hakim bicara supaya mengambil kira pendapat pengapit-pengapit sebelum membuat keputusan. Molek dipaparkan semula apa yang Mahkamah Persekutuan telah menyatakan:

> [119] At the conclusion of the proceedings, it is requisite under s 40C of the Act that they put their opinion in writing as to the appropriate amount of compensation to be awarded in a particular case.
>
> [120] It is then for the judge and the judge alone to deliberate on the issue of quantum before him, after taking into account all the issues.
>
> [121] In so doing, it is not uncommon for the judge to give weight to the opinion of the accessors, for as experts in valuation of property, their opinion stand persuasively to be considered by the judge.

[35] Hakim bicara yang bijaksana nyata amat sedar tentang implikasi keputusan kes *Semenyih Jaya*.

[36] Kami juga memerhatikan bahawa kedua-dua pengapit tersebut telah memberikan pendapat bersama mereka tentang amaun pampasan berpatutan yang layak diawardkan kepada perayu.

[37] Kami juga mendapati bahawa di akhir prosiding, kedua-dua pengapit telah menurunkan pendapat bersama mereka tentang amaun pampasan yang berpatutan yang wajar diawardkan kepada perayu secara bertulis, konsisten dengan keperluan di bawah s 40C APT 1960 — lihat Tab 8, ms 92–108, ITB, Jld 1.

[38] Kami berpuas hati bahawa keputusan yang disampaikan pada 28 April 2017 tersebut telah dibuat oleh hakim yang bijaksana seorang diri tanpa penglibatan pengapit-pengapit tersebut. Penglibatan pengapit-pengapit tersebut berakhir sebaik sahaja mereka menurunkan pendapat bersama mereka secara bertulis seperti kehendak s 40C APT 1960.

[39] Berkenaan dengan perenggan 40, ms 26, alasan penghakiman hakim yang bijaksana di mana beliau telah menyatakan '... We therefore agreed to award the applicant ...', kami dapati alasan penghakiman tersebut telah ditulis pada 16 November 2017, kira-kira enam 1/2 bulan selepas keputusan di bawah

s 47(1) dan (3) APT 1960, disampaikan pada 28 April 2017. Dalam keseluruhan alasan penghakiman setebal 26 muka surat tersebut, inilah satu-satunya frasa yang mengguna perkataan yang sedemikian.

[40] Kami berpandangan bahawa frasa atau perkataan tersebut menunjukkan bahawa amaun yang diawardkan tersebut bukanlah hasil keputusan bersama hakim dengan pengapit-pengapitnya atau keputusan pengapit-pengapit sendiri yang kemudiannya di *rubber stamp* oleh hakim atau keputusan kedua-dua pengapit tersebut semata-mata tanpa penglibatan hakim. Ini kerana perkataan tersebut amat bertentangan dengan perkataan yang digunakan dalam keputusan pada 28 April 2017 di bawah s 47(1) dan (3) APT 1960, di mana hakim yang bijaksana telah secara affirmatif dan konklusif menyatakan '... I hereby award ...'.

[41] Keputusan hakim yang bijaksana pada 28 April 2017 adalah *contemporaneous* dan ia menggambarkan keputusan yang dicapai dan dibuat oleh hakim pada masa yang material tersebut. Kami berpendapat bahawa keputusan seperti dalam perenggan 40 alasan penghakiman bertarikh 16 November 2017 tersebut lebih merupakan *verbosity* yang tidak membawa kesan kepada keputusan yang dibuat oleh hakim yang bijaksana pada 28 April 2017. Fakta bahawa notis rayuan perayu adalah berkaitan dengan keputusan yang dibuat pada 28 April 2017 (Tab 8, ms 90, Jld 1, ITB) memperkuatkan pandangan ini.

[42] Dengan demikian kami mendapati bahawa alasan rayuan (i) tidak mempunyai sebarang merit.

Alasan rayuan (ii) — Pelanggaran prinsip natural justice and fair procedure atas kegagalan responden-responden untuk membekalkan perayu dengan laporan penilaian pertama penilai kerajaan dalam prosiding di hadapan responden pertama

[43] Peguam bela yang bijaksana menghujahkan bahawa perayu telah dinafikan '*equal opportunity*' untuk membentangkan tuntutannya di hadapan responden pertama. Perayu hanya diberi kurang one bulan notis untuk mengemukakan laporan nilai pasaran tanah berjadual tersebut bagi maksud untuk menentukan amaun pampasan yang wajar diawardkan — sila lihat Tab 11, ms 126, ITB Jld 1. Tempoh ini tidak mencukupi memandangkan tanah berjadual tersebut amat luas dan masa diperlukan untuk meneliti lot-lot perbandingan yang bersesuaian dan menilai potensi pembangunan (*development potential*) tanah berjadual tersebut.

A **[44]** Peguam bela perayu seterusnya mendakwa bahawa responden pertama tidak membenarkan penangguhan yang dipohon oleh perayu untuk membolehkan perayu menyediakan laporan penilaiannya dengan sempurna.

B **[45]** Pendengaran penyiasatan tanah tersebut diteruskan pada 3 September 2012 tanpa laporan penilaian dari penilai perayu.

C **[46]** Dalam penyiasatan tanah tersebut, responden pertama telah menerima laporan penilaian ('GV1') yang disediakan oleh penilai kerajaan, En Salleh bin Mat Ali, yang dijadikan asas untuk mengawardkan 0.93 sen skp sebagai pampasan untuk tanah berjadual yang diambil balik tersebut.

D **[47]** Salinan GVI ini tidak dipanjangkan kepada perayu walaupun salinan yang sama telah dibekalkan kepada responden kedua. Salinan GV1 ini juga tidak disertakan sebagai sebahagian dari rekod rayuan yang disediakan dan dikemukakan oleh responden pertama ke Mahkamah Tinggi dan juga kepada tuan tanah yang sekarang menjadi perayu berikutan (*pursuant*) dengan pemfailan bantahan melalui Borang N oleh tuan tanah tersebut.

E **[48]** Di Mahkamah Tinggi, penilai yang sama (En Salleh bin Mat Ali) telah dipanggil untuk memberi keterangan, tetapi telah mengemukakan satu laporan penilaian yang baru ('GV2'). Peguam bela perayu menghujahkan lot-lot perbandingan yang digunakan dalam GV2 adalah berbeza dengan lot-lot perbandingan yang digunakan dalam GV1 yang dikemukakan dan **F** dipakai dalam pendengaran di hadapan responden pertama.

G **[49]** Maka, dihujahkan lanjut bahawa perayu telah terprejudis dengan *non-disclosure* GV1 ini kerana GV1 menggunakan lot-lot perbandingan yang berbeza di mana sesetengah daripada lot-lot tersebut menunjukkan nilai pasaran RM3.07 skp.

H **[50]** Permohonan perayu supaya En Salleh disapina untuk mengemukakan laporan GV1 tersebut telah ditolak oleh Mahkamah Tinggi apabila sapina tersebut diketepikan setelah di bantah oleh responden-responden. Ini dengan sendirinya telah menafikan peluang perayu untuk menyoal balas En Salleh yang dikatakan telah menggunakan lot-lot perbandingan yang bernilai lebih tinggi dalam GV1 berbanding dengan lot-lot perbandingan yang digunakan dalam GV2 yang bernilai pasaran lebih rendah.

I **[51]** Maka, dihujahkan bahawa pengenepian sapina tersebut merupakan satu pelanggaran *natural justice* ke atas perayu. Ini kerana penilaian asal nilai pasaran tanah berjadual tersebut adalah berasaskan kepada GV1 dan perayu telah dihalang untuk mencabar GV1 tersebut. Sepatutnya perayu dibenarkan untuk mencabar penilaian yang diperolehi dan methodologi yang diguna pakai

oleh penilai kerajaan di semua peringkat termasuk di peringkat pendengaran di hadapan responden pertama.

[52] Pelanggaran *natural justice and fair procedure* ini yang berlaku di hadapan responden pertama telah diburukkan lagi oleh Mahkamah Tinggi yang enggan membenarkan GV1 tersebut dikemukakan untuk dicabar. Ini telah menyentap secara langsung hingga ke akar tunjang proses kehakiman Mahkamah (*judicial process*).

[53] Pada hemat kami, dalam prosiding rujukan tanah, laporan penilaian yang difailkan dalam penyiasatan tanah di hadapan pentadbir tanah tidak relevan dan tidak juga mengikat Mahkamah Tinggi. Mahkamah rujukan tanah (*land reference court*) hanya akan mengambil kira laporan penilaian yang difailkan di mahkamah rujukan tanah untuk maksud prosiding rujukan tanah di hadapannya.

[54] Sehubungan dengannya, s 45(1A) APT 1960 memperuntukkan bahawa:

> The provisions of the Third Schedule shall apply to every proceeding under this Part.

[55] Bahagian (*Part*) yang dimaksudkan adalah Bahagian V APT 1960.

[56] Perenggan 3 Jadual Ketiga memperuntukkan:

> 3(1) Each party to the proceeding shall, not less than seven days before the date of the hearing, file in Court four copies of his valuer's report.
>
> (2) Each party to the proceeding shall, not less than twenty-one days before the date of hearing, serve on the other party a copy of his valuer's report.
>
> (3) Each party to the proceeding shall, not less than seven days before the hearing, serve on the other party and file in Court his valuer's reply to the other party's valuer's report.

[57] Perenggan 4 pula adalah berkenaan dengan *common plan* yang perlu disediakan oleh pemohon dan perenggan 6 pula memperuntukkan:

> No report, affidavit or other document shall be admitted in evidence unless the provisions of paragraphs 2, 3, 4 and 5 are complied with.

[58] Kami berpendapat bahawa Jadual Ketiga, melalui perenggan-perenggan di atas, telah menggariskan bahawa mana-mana laporan penilaian selain dari laporan penilaian yang difailkan dan disempurnakan kepada pihak lawan masing-masing mengikut perenggan 3 tersebut tidak

A boleh di ambil kira dalam mana-mana perbicaraan atau prosiding rujukan tanah. Laporan penilaian yang tidak difailkan dan melalui proses seperti yang dikehendaki di bawah perenggan 3 tersebut, akan menjadi tidak relevan serta tidak boleh diterima masuk sebagai keterangan. Perenggan 6 pula memperkuatkan kedudukan undang-undang ini. Kami tidak ada keraguan B bahawa laporan penilaian GV1 yang dicanangkan oleh peguam bela perayu yang bijaksana termasuk dalam kategori 'tidak relevan' kerana laporan penilaian GV1 tersebut tidak pernah difailkan dan melalui proses seperti yang dikehendaki oleh perenggan 3 Jadual Ketiga tersebut. Keterangan yang wujud menunjukkan bahawa laporan penilaian Kerajaan yang relevan ialah C Lampiran 73 dan Lampiran 83A.

[59] Selain itu, Jadual Ketiga langsung tidak menyentuh tentang pandangan penilaian atau laporan penilaian yang mungkin diambil kira atau mungkin D dirujuk oleh pentadbir tanah semasa pendengaran penyiasatan tanah. Ini membawa pengertian yang kuat bahawa apa-apa pandangan atau penilaian tentang nilai pasaran tanah yang dikemukakan oleh mana-mana pihak dalam penyiasatan tersebut tidak mempunyai relevansi dalam prosiding rujukan tanah di hadapan mahkamah rujukan tanah. Mahkamah rujukan tanah adalah E bebas dan tidak terikat dengan mana-mana pandangan penilaian atau laporan penilaian yang dikemukakan dalam penyiasatan tanah yang dilaksanakan di hadapan pentadbir tanah.

[60] Seterusnya, perenggan 2(1) Jadual Ketiga memperuntukkan bahawa F '... The applicant's valuer's report alone must establish a prima facie case for the applicant'. Laporan penilai yang mesti mewujudkan kes prima facie pihak pemohon tersebut semestinya terdiri dari laporan yang telah difailkan dan telah melalui proses seperti yang ditetapkan oleh perenggan 3 kepada Jadual Ketiga tersebut. Laporan GV1 ternyata tidak melalui proses ini.

G

[61] Seterusnya kami bersetuju dengan hujahan peguam bela responden-responden yang bijaksana bahawa kehadiran tuan tanah semasa pendengaran siasatan tanah di hadapan pentadbir tanah tanpa laporan tentang nilai pasaran tanah yang diambil balik tersebut untuk menyokong tuntutan H tuan tanah, tidak mewujudkan sebarang prejudis kepada tuan tanah memandangkan perayu hadir bersama peguamnya semasa penyiasatan tanah tersebut dan telah memberi keterangan berkenaan dengan tanah berjadual tersebut. Sehubungan dengannya kami bersetuju dengan keputusan kes Mahkamah Rayuan yang dikemukakan oleh peguam bela I responden-responden yang bijaksana vide *Ng Kim Moi (P) & Ors v Pentadbir Tanah Daerah, Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus (Negeri Sembilan Township Sdn Bhd & Anor, proposed intervenors)* [2004] 3 MLJ 301 di mana mahkamah memutuskan bahawa kehadiran tuan tanah bersama peguam caranya dalam prosiding penyiasatan tanah tanpa tuan tanah mempunyai

laporan penilai untuk menyokong tuntutannya tidaklah *prejudicial* kepada tuan tanah. A

[62] Kami juga bersetuju dengan hujahan peguam bela responden-responden yang bijaksana bahawa prosiding mahkamah rujukan tanah bukanlah forum yang betul untuk perayu mencabar perilaku (*conduct*) responden pertama dalam penyiasatan tanah tersebut. Ini kerana pertimbangan mahkamah rujukan tanah berkaitan dengan bantahan yang diunjurkan oleh tuan tanah melalui pengemukaan Borang N seperti diperuntukkan di bawah s 37(1) APT 1960, hanya terbatas kepada isu-isu pengukuran tanah (*measurement*) tersebut; amaun pampasan; pihak-pihak atau orang yang wajar dibayar pampasan; dan pembahagian (*apportionment*) amaun pampasan tersebut. B C

[63] Dalam kes ini, seperti dinyatakan dalam Borang N (di Tab 6, ms 143, Jld 1, ITB) bantahan perayu diasaskan kepada rungutan bahawa jumlah pampasan (*amount of compensation*) tidak mencukupi atau tidak mencerminkan nilai pasaran tanah berjadual tersebut. Dengan itu, pada hemat kami, hakim yang bijaksana adalah betul apabila beliau hanya menyantuni bantahan perayu seperti yang terkandung dalam Borang N yang difailkan oleh perayu. D E

[64] Berdasarkan kepada segala alasan di atas kamu juga mendapati bahawa alasan rayuan (ii) juga tidak mempunyai merit. F

Alasan Rayuan (iii) — Kekhilafan dalam prinsip undang-undang yang diguna pakai

[65] Perayu telah merungutkan beberapa isu seperti dinyatakan berikut. G

Injurious affection dan severance

[66] Keluasan tanah berbaki setelah pengambilan balik tersebut ialah 1823 ekar. H

[67] Peguam bela perayu yang bijaksana menghujahkan bahawa perenggan 2, Jadual Pertama APT 1960, memperuntukkan bahawa *severance* dan *injurious affection* adalah perkara-perkara wajib yang mesti diambil kira dalam menentukan pampasan yang mencukupi kepada tuan tanah. Sub-perenggan 2(d) pula memperuntukkan bahawa salah satu faktor yang boleh dipertimbangkan ialah kerosakan yang dialami akibat dari pengambilan balik itu sendiri yang mendatangkan kerosakan (*injuriously affecting*) kepada tanah yang berbaki. I

[68] Menurut peguam bela perayu, tanah berbaki merupakan bahagian yang paling tidak produktif dan bukan *choice part* tanah berkenaan. Bahagian yang paling baik telah diambil balik, meninggalkan bahagian berbaki yang tidak mempunyai potensi untuk dibangunkan. Dengan itu adalah sia-sia untuk perayu menghidupkan semula *development order* untuk membangunkan tanah tersebut yang telah diluluskan dalam tahun 2000.

[69] Tanah berbaki juga merupakan tanah paya, berbukit-bukau dan mempunyai *waterways* yang perlu dipelihara. Dengan itu tidak ada apa-apa lagi yang boleh dibangunkan. Penilainya pula menyatakan hanya 50% dari tanah berbaki mempunyai potensi untuk dibangunkan.

[70] Peguam bela perayu yang bijaksana seterusnya menghujahkan bahawa kawasan yang boleh dibangunkan (*developable area*) semakin susut/mengecil kerana perayu perlu mematuhi garis panduan Jabatan Alam Sekitar/Department of Environment ('DOE') untuk membangunkan tanah berbaki tersebut, di mana salah satunya ialah '2012 DOE Guidelines'. Di bawah garis panduan tersebut, perayu dikehendaki untuk mewujudkan zon penimbal (*buffer zone*) seluas 500m di dalam kawasan tanah berbaki tersebut.

[71] Peguam bela perayu menghujahkan, di atas segala faktor di atas tanah berbaki tersebut telah mengalami penyusutan nilai pasaran sebanyak 20%, yang bersamaan dengan RM83,132,662.

[72] Adalah sesuatu yang 'trite' bahawa kerosakan *severance* adalah penyusutan nilai tanah berbaki akibat dari kehilangan tanah yang diambil balik tersebut. Ia adalah kesan *adverse* ke atas kegunaan dan *enjoyment* tanah berbaki tersebut akibat dari perbuatan pentadbir tanah mengambil milikan tanah yang diambil balik tersebut tanpa mengira untuk tujuan apa tanah tersebut diambil balik atau tujuan yang dicadangkan apabila tanah tersebut diambil balik.

[73] *Injurious affection* pula adalah kerosakan ke atas tanah berbaki yang disebabkan oleh tujuan (*purpose*) tanah tersebut diambil balik. Ia berlaku kerana penyusutan nilai pasaran tanah berbaki akibat daripada kegunaan atau kegunaan yang dicadangkan untuk tanah yang diambil balik tersebut.

[74] Sehubungan dengannya kami bersetuju dengan hujahan responden-responden bahawa perayu gagal untuk mengemukakan keterangan untuk menyokong tuntutannya bahawa berlaku penyusutan nilai pasaran tanah yang berbaki akibat dari pengambilan balik tanah berjadual tersebut. Perayu juga gagal untuk menunjukkan bahawa terdapat penyusutan nilai pasaran tanah berbaki akibat dari pengambilan balik tanah berjadual tersebut. Seterusnya, perayu gagal untuk menunjukkan bagaimana tanah berbaki telah mengalami penyusutan nilai pasaran akibat pengambilan balik tanah berjadual

tersebut. Demikian juga perayu gagal untuk menunjukkan berlakunya penyusutan nilai pasaran tanah berbaki tersebut akibat daripada kegunaan atau kegunaan yang dicadangkan untuk tanah berjadual yang diambil balik tersebut.

[75] Peguam bela responden kedua telah mengarahkan perhatian kami kepada kes *Datuk Dr Murugasu Sockalingam & Anor v Superintendent of Lands and Surveys, First Division, Sarawak* [1983] 2 MLJ 336 (yang turut dirujuk oleh hakim yang bijaksana) di mana Mahkamah Persekutuan telah memutuskan di ms 340:

> Where a claim is made involving diminution in value, it is essential to have two valuations relating to the appellants' other land, namely, one the market value immediately prior to acquisition of the land and the other immediately after acquisition. The difference between the two valuations may be taken as representing the extent of the injurious affection relating to diminution in value of the remaining land.

[76] Berkaitan dengan *severance* pula nas yang sama memutuskan, di ms 340:

> ... Quantification of damages should, as in the case of severance, be on a basis which can be supported by evidence.

[77] Maka, pampasan untuk *severance* semestinya dinilai dari penyusutan nilai pasaran tanah berbaki tersebut akibat *severance* dari tanah berjadual yang diambil balik tersebut.

[78] Seterusnya, kami berpandangan bahawa tuntutan perayu berkenaan *injurious affection* kerana dikatakan perayu dikehendaki untuk menyediakan zon penimbal seluas 500m di atas tanah berbaki tidak mempunyai asas. Pada hemat kami perayu sebenarnya khilaf apabila membuat andaian mudah bahawa mereka perlu menyediakan zon penimbal tersebut dalam kawasan tanah berbaki. Saksi-saksi pihak responden yang nyata berotoritatif mengesahkan bahawa zon penimbal tersebut adalah di dalam kawasan tanah berjadual. Dapatan hakim yang bijaksana dalam alasan penghakiman di perenggan 39, ms 25, rekod rayuan tambahan ('RRT') adalah betul apabila beliau menyatakan:

> [39] As regards the 500 metres buffer zone, it would be gravely unjust if the applicant is required to spare that 500 metres of land as a buffer zone within the unacquired portion. To me that does not make sense as that would amount to further reducing the size of the remaining land. Enclosures 80 (affidavit of Syed Kamal), 81 (Abdullah — Deputy Director Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Johor) and 83 (Zainuddin — Pegawai Perancang Bandar Malis Daerah Kota Tinggi) affirmed that the buffer zone is within the scheduled lands and no other

A buffer zone to be provided elsewhere. As such, I am in agreement with the accessors that the claim for injurious affection and/or severance are not justified.

[79] Kami bersetuju sepenuhnya dengan dapatan hakim yang bijaksana di atas.

B

[80] Kami juga mendapati bahawa perayu tidak mengemukakan keterangan yang menunjukkan nilai pasaran tanah berbaki tersebut sebelum tanah berjadual diambil balik dan nilai pasaran tanah berbaki tersebut selepas tanah berjadual tersebut diambil balik, selaras dengan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Datuk Dr Murugasu Sockalingam & Anor*. Perbezaan di antara kedua-dua penilaian tersebut boleh diterima sebagai indikasi untuk menunjukkan sejauh mana (*extent*) tanah berbaki tersebut telah mengalami *injurious affection* sehingga menyebabkan penyusutan nilai pasaran tanah berbaki tersebut.

C

D

[81] Isu ini penting kerana hakim yang bijaksana mendapati penilaian PW1, bagi pihak perayu, ke atas tanah tersebut tidak menggambarkan *what is that better portion in the market value* yang beliau (PW1) cadangkan. Malah hakim yang bijaksana menerima keterangan DW4, bagi pihak responden pertama, yang menyatakan bahawa tanah berbaki sememangnya cukup besar dan boleh dibangunkan tanpa mengalami penyusutan nilai pasarannya selepas tanah berjadual tersebut diambil balik.

E

F

[82] Perayu tidak boleh bergantung kepada *development order* (diisukan dalam tahun 2000) sebagai tanda aras untuk menilai kerosakan yang dialami oleh tanah berbaki akibat dari *severance* dan *injurious affection* yang dikatakan tersebut kerana *development order* berkenaan telah luput. Dengan itu perayu dikehendaki untuk memperbaharui *development order* berkenaan jika masih berhasrat untuk membangunkan tanah tersebut. Namun, ini tidak berlaku dalam kes ini dan dengan itu perayu tidak boleh memberi justifikasi bahawa *development order* tersebut tidak diperbaharui selama ini kerana tanah berbaki telah mengalami kerosakan *injurious affection* dan *severance* akibat dari pengambilan balik tanah berjadual tersebut; tanah berbaki merupakan bahagian yang paling tidak produktif; tanah berbaki bukan *choice part of the land*; tanah berbaki tidak mempunyai potensi untuk dibangunkan; dan, tanah berbaki merupakan tanah paya, berbukit-bukau dan mempunyai *waterways* yang perlu dipelihara, meninggalkan hanya 50% dari tanah berbaki tersebut yang berpotensi untuk dibangunkan, seperti keterangan penilai perayu, PW1.

G

H

I

[83] Ini kerana sejak *development order* berkenaan luput tarikh sehingga tanah berjadual diambil balik oleh pihak berkuasa negeri, perayu tidak langsung berusaha untuk menghidupkan kembali *development order* tersebut. Malah, perayu berterusan aktif dengan *core business*-nya iaitu mengusahakan

perusahaan ladang kelapa sawit. Keterangan menunjukkan bahawa dari tahun 2005 hingga tanah berjadual diambil balik, perayu memang bergiat aktif dengan projek penanaman pokok kelapa sawit di atas tanah berkenaan. Juga tidak ada keterangan yang menunjukkan perayu berhasrat atau telah berusaha untuk menghidupkan kembali projek untuk membangunkan tanah berkenaan sebagaimana diluluskan oleh *development order* tersebut. Maka, perayu tidak boleh menggunakan *development order* yang sudah luput itu untuk dijadikan asas untuk menilai kerosakan ke atas tanah berbaki akibat dari *severance* dan *injurious affection* yang dikatakan tersebut.

[84] Sehubungan dengannya kami bersetuju dengan hujahan peguam bela responden kedua bahawa pendekatan yang diambil oleh penilai responden pertama (DW4) untuk menyantuni isu *severance* dan *injurious affection* adalah betul.

[85] DW4 telah mengambil pendekatan untuk membataskan kerosakan tersebut, jika ada, hanya kepada kesan-kesan negatif yang menimpa ladang kelapa sawit tersebut akibat dari pengambilan balik tanah berjadual tersebut. Pendekatan ini tidak dapat dielakkan kerana dari tahun 2005 hingga tanah berjadual tersebut diambil balik, *core business* yang dilaksanakan oleh perayu di atas tanah tersebut adalah untuk *rehabilitate* tanah tersebut dengan penanaman semula pokok kelapa sawit.

[86] Sebaliknya penilai perayu gagal untuk mengemukakan keterangan berkenaan dengan apa-apa kesan negatif yang menimpa ladang tersebut akibat dari pengambilan balik tanah berjadual, bertentangan dengan apa yang diputuskan dalam kes *Datuk Dr Murugasu Sockalingam*. Inilah juga dapatan hakim bicara yang bijaksana seperti dipaparkan dalam perenggan 38, ms 25, alasan penghakiman, RRT.

[87] Demikian juga, perayu tidak mengemukakan keterangan bahawa tanah berbaki tersebut telah mengalami *injurious affection* akibat daripada kegunaan tanah berjadual yang diambil balik tersebut atau akibat daripada kegunaan yang dicadangkan di atas tanah berjadual tersebut. Unjuran bahawa protokol keselamatan yang ketat dan pertukaran *zoning* tanah berbaki kerana projek RAPID tersebut hanyalah spekulasi semata-mata kerana perkara-perkara itu tidak berlaku dan tidak wujud walaupun pentadbir tanah telah mengambil milikkan tanah berjadual tersebut.

[88] Dengan demikian kami mendapati bahawa tuntutan untuk *severance* dan *injurious affection* ke atas tanah berbaki berkenaan tidak ada kewajaran sama sekali.

A TUNTUTAN TENTANG ISU-ISU LAIN

[89] Perayu juga merungut tentang isu-isu berikut:

(a) hakim yang bijaksana gagal untuk mengambil kira *Heads of Agreement* bertarikh 12 Mei 2012 yang dipersetujui di antara Kerajaan Negeri Johor dan responden kedua untuk membeli bahagian tanah yang sama pada harga 8.00 skp, seperti diperuntukkan di bawah Jadual Pertama APT 1960;

(b) kekhilafan atas kegagalan untuk mengguna pakai s 9A APT 1960 dan pentingnya tanah yang diambil balik tersebut dizonkan sebagai tanah kediaman (*residential land*);

(c) kekhilafan di bawah s 9A atas kegagalan untuk mengiktiraf wujudnya *development order* yang terdahulu untuk tanah yang diambil balik tersebut;

(d) kekhilafan dalam menilai Lot 74 atas kegagalan untuk mengambil kira bahawa duti setem telah dinilai dan dibayar dalam transaksi jualan Lot 74 tersebut seperti dikehendaki di bawah Jadual Pertama, APT 1960; dan

(e) kekhilafan tentang kuat kuasa tarikh penilaian bagi penggunaan perbandingan 1 menurut s 8 APT 1960.

[90] Kami berpendapat bahawa isu-isu di atas telah ditangani dengan sempurna oleh hakim yang bijaksana seperti terkandung dalam alasan penghakimannya di ms 3–22, RRT. Kami bersetuju sepenuhnya dengan dapatan hakim yang bijaksana berkenaan dengan isu-isu tersebut dan seterusnya mendapati bahawa Hakim tidak khilaf dari segi fakta mahu pun undang-undang dalam mengupas isu-isu tersebut dan dapatan yang diperolehinya. Kami tidak ada alasan untuk campur tangan di atas dapatan-dapatan hakim yang bijaksana tersebut.

KESIMPULAN

[91] Di atas segala alasan seperti dipaparkan dalam perenggan-perenggan di atas, kami mendapati rayuan perayu tidak mempunyai sebarang merit. Kami juga mendapati bahawa keputusan hakim yang bijaksana pada 28 April 2017 adalah teratur. Tidak wujud sebarang *appealable error*.

[92] Dengan demikian kami menolak rayuan kesemua perayu-perayu dengan kos global sebanyak RM40,000 untuk setiap responden, tanpa fi allokatur bagi responden pertama. Kami juga mengesahkan dan mengekalkan keputusan hakim Mahkamah Tinggi bertarikh 28 April 2017 tersebut. Akhirnya kami mengarahkan supaya deposit rayuan dikembalikan kepada perayu-perayu.

Rayuan perayu ditolak dan keputusan hakim Mahkamah Tinggi dikekalkan.

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail Illman Mohd Razali